



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Mag. Gert Schutovits WTH u Stb. GmbH, 1190 Wien, Billrothstraße 11, gegen den Bescheid des Finanzamtes Wien 9/18/19 Klosterneuburg betreffend Einkommensteuer 2006 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgabe sind dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw.) ist Arzt und ermittelt seinen Gewinn durch Einnahmen-Ausgabenrechnung gemäß § 4 Abs. 3 EStG. Er hat im Streitjahr sein Wohnhaus samt Ordinationsräumlichkeiten in 1190 Wien (unter Berücksichtigung einer Belastung) um 1,473.738,76 € verkauft. Strittig ist die Höhe des auf die Ordinationsräumlichkeiten entfallenden anteiligen Veräußerungserlöses.

In der Beilage zur Steuererklärung wurde der Wert des Grund und Bodens mit 749.322 € ermittelt (798 m² x 939 €), der Gebäudewert mit 150.000 €. Bei Umlegung dieser Wertverhältnisse auf den tatsächlich erzielten Kaufpreis ergab sich somit ein Gebäudewert von

239.803,78 €, 1/3 Ordinationsanteil daher 79.934,59 €. Abzüglich des (unstrittigen) Restbuchwertes von 44.174,03 € ergab sich dadurch ein Veräußerungserlös von 35.760,56 €.

Das Finanzamt wich im angefochtenen Bescheid hiervon insoweit ab, als es den Zeitwert des Gebäudes mit 525.000 € und den Grundwert mit 750.000 € ermittelte und daraus einen anteiligen Veräußerungserlös von 152.317 € ableitete.

Im Zuge des Berufungsverfahrens übermittelte der Bw. ein Gutachten eines Sachverständigen (nur für das Gebäude); hierin war der Anteil der betrieblichen Nutzung unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzflächen mit 32,62% angegeben. Der Sachverständige ging bei der Wertermittlung vom (Netto-)Neuwert in Höhe von 622.000 € aus und kam unter Abzug eines Altersabschlag von 75,50% und Hinzurechnung der USt auf einen Zeitwert des Gebäudes von (gerundet) 152.000 €.

Über die Berufung wurde erwogen:

Unstrittig ist, dass bei der vom Bw. gewählten Gewinnermittlungsart der auf Grund und Boden entfallende Anteil außer Ansatz zu bleiben hat. Als erwiesen anzunehmen ist weiters, dass die Erwerberin der Liegenschaft einen über dem tatsächlichen Verkehrswert gelegenen Preis bezahlt hat und dass somit die Ermittlung des Anteils von Gebäude einerseits und von Grund und Boden andererseits nach der Verhältnismethode zu erfolgen hat.

Die Berechnung des Bw. bedarf allerdings in zwei Punkten einer Adaptierung:

Der Preis für Grund und Boden entspricht der oberen Bandbreite des im Streitjahr geltenden Immobilienpreisspiegels und ist grundsätzlich als zutreffend anzusehen. Allerdings ist aufgrund der nunmehr verbesserten Bebauungsmöglichkeiten ein Bebauungsabschlag von 20% anzusetzen.

Ferner ist aufgrund des im Gutachten geschilderten Bauzustandes und der durchgeführten Renovierungen ein Altersabschlag von den Neubaukosten bloß in Höhe von 2/3 als angemessen anzusehen.

Hieraus ergibt sich folgende Berechnung:

Wert Grund und Boden (gerundet): 750.000 €
abzüglich Bebauungsabschlag von 20% = **600.000 €**

(Netto-)Neubauwert Gebäude laut Gutachten: 622.000 €
abzüglich Altersabschlag 2/3 = 207.333,33 €
zuzüglich 20% USt = **248.800 €**

Gesamtwert der Liegenschaft: **848.800 €**.

Der Anteil des Gebäudes beträgt somit 29,31%.

Tatsächlicher Kaufpreis: $1.437.740 \times 29,31\% = 421.402 \text{ €}$;

hiervon Anteil Ordination: 32,62% = **137.461 €**.

Abzüglich des Restbuchwertes von 44.174 € ergibt sich somit ein Veräußerungsgewinn von **93.287 €**.

Bemerkt wird, dass diese Berechnung mit den beiden Verfahrensparteien besprochen wurde, die dagegen keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben haben.

Der Gewinn aus selbständiger Arbeit beträgt daher **95.495,28 €**.

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Wien, am 27. Juli 2010